भूसंपादन अधिनियम, १८९४ मधील भाग-सात खाली कंपन्यांसाठी औद्योगिक प्रयोजनासाठी संपादित जमिनीच्या विक्री / वापर बदलाच्या अनुषंगाने सर्वंकष धोरण.

महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग
शासन निर्णय क्र. संकिर्ण-०१/२०१७/प्र.क्र.११/अ-२
मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२
दिनांक : ११ जानेवारी, २०१८.

वाचा :-१) शासन निर्णय समक्रमांक, दि.२६.१२.२०१६
२) शासन शुद्धीपत्रक समक्रमांक, दि.११.०१.२०१७

प्रस्तावना:-

विविध कंपन्यासाठी औद्योगिक प्रयोजनासाठी भूसंपादन अधिनियम, १८९४ च्या भाग-सात खाली जमिनी संपादित करण्यात आलेल्या आहेत. संबंधित कंपन्या सुमारे १९७० अथवा त्यापूर्वी सूरू करण्यात आलेल्या असून त्या कंपन्यांनी त्यांचे उत्पादनही सूरू केले होते. त्याद्वारे रोजगार निर्मितीही केली आहे. तथापि, शहराच्या लोकसंख्येमध्ये झालेली वाढ तसेच कंपन्याकडून होणारे प्रदूषण यामुळे काही उद्योग शहराच्या बाहेर हालविण्यात आले. तसेच काही कंपन्या विविध कारणाने बंद पडणे, डबघाईस येणे, अशा बंद पडलेल्या कंपनीच्या संदर्भात सुरु असलेली न्यायालयीन प्रकरणे, कामगारांची प्रलंबित देणी,बँकांची व वित्तीय संस्थांची कर्जे अशा बाबींमुळे अशा कंपन्यांच्या जमिनी सरसकटपणे शासनजमा करणे शक्य नसते. औद्योगिक कारणास्तव जमीन संपादित करुन दिलेल्या कंपन्या बंद पडल्यामुळे त्यांच्या जमिनी शहरांमध्ये विनावापर पडून आहेत.अशा जमिनीचा शहराच्या व नागरिकांच्या आवश्यक गरजा भागविण्यासाठी योग्य तो वापर करून घेणे आवश्यक असल्यामुळे, तसेच अशा जमिनीची विक्री व वापरात बदल या कारणांसाठीचे प्रस्ताव शासन स्तरावर प्राप्त होत असून त्याबाबत घ्यावयाच्या निर्णयांमध्ये सुसूत्रता राहण्यासाठी या संदर्भातील राज्याचे सर्वंकष धोरण निश्चित करुन शासनास शिफारस करण्यासाठी अपर मुख्य सचिव (वित्त) यांच्या अध्यक्षतेखाली शासन निर्णय, दि.२६.१२.२०१६ व शासन शुद्धीपत्रक दिनांक ११.०१.२०१७ समिती गठित करण्यात आली. सदर समितीच्या वेळोवेळी बैठका होऊन त्यामध्ये प्रचलित अधिनियम, नियम ,कंपन्यांची निवेदने तसेच खाजगी व्यक्तिंकडून प्राप्त झालेली निवेदने यांचा सखोलपणे विचार करण्यात आला.

मा.महाधिवक्ता यांच्या अभिप्रायानुसार संबंधित कंपनीस औद्योगिक प्रयोजनासाठी संपादित करुन दिलेल्या जमिनीची विक्री अथवा वापरातील बदल करण्यासाठी काही अटी व शर्ती घालून परवानगी देण्यास शासन सक्षम आहे. तथापि, सरसकट सर्वच प्रकरणांमध्ये असे न करता अशा कंपन्या काही विशिष्ठ बाबींची पूर्तता करीत असल्यास काही अटी / शर्तीस अधीन राहून व अधिमूल्य रक्कम आकारणी करूनच अशी परवानगी देणे योग्य राहील. त्यानुसार सदरहू धोरण निश्चितीबाबत कार्यवाही करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती. यानुषंगाने नियुक्त केलेल्या समितीने शासनास सादर केलेल्या शिफारशी अहवाल शासनाने मान्य केला असून उक्त शिफारशी अहवालाचा सर्वंकष विचार करुन शासन खालीलप्रमाणे निर्णय घेत आहे.

शासन निर्णय :-

भूसंपादन अधिनियम,१८९४ मधील भाग-सात खाली कंपन्यांसाठी औद्योगिक प्रयोजनासाठी संपादित जमिनीच्या विक्री / वापर बदलाच्या अनुषंगाने खालीलप्रमाणे धोरण निश्चित करण्यात येत आहे.

अ) कंपन्यांसाठी औद्योगिक प्रयोजनासाठी संपादित केलेल्या जमिनीबाबत खालील बाबींची पूर्तता होत असल्यासच अशी कंपनी जमीन वापर बदल / विक्रीची परवानगी देण्यासाठी पात्र राहील :-

१) प्रस्तावित जमीन भूसंपादन अधिनियम, १८९४ अन्वये कंपनीसाठी औद्योगिक प्रयोजनास्तव किमान ३० वर्षापूर्वी संपादित केलेली असावी व कंपनीने तिचा वापर सुरू केलेला असावा आणि सद्यस्थितीत प्रस्तावित जमीन कंपनीच्या ताब्यात असावी. **आणि**

२) प्रादेशिक नियोजनानुसार किंवा विकास आराखड्यानुसार, किंवा विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार किंवा अन्य वैधानिक / प्रशासकीय तरतूदीनुसार किंवा अन्य कारणास्तव संबंधित जमिनीवर नियोजित औद्योगिकेतर वापर अनुज्ञेय असावा.

ब) उपरोक्त बाबींची पूर्तता होत नसल्यास प्रकरण परत्वे संबंधित जमीन शासन जमा करून घेण्याबाबतचा निर्णय शासन घेईल.

क) कंपनीस औद्योगिक प्रयोजनासाठी संपादित करून देण्यात आलेल्या जमिनीचा वापर बदलास/ विक्रीस खालील अटी / शर्तीच्या अधिन राहून व अधिमूल्य आकारणी करून शासनस्तरावरुन परवानगी देण्यात येईल. :-

१) चटई क्षेत्र निर्देशांकांची गणना ही संपूर्ण क्षेत्रावर (आरक्षणाखालील क्षेत्र वगळता) करण्यात यावी. मात्र औद्योगिक विभागाचे रहिवास/वाणिज्य विभागात रुपांतरण करतांना प्रस्तावित करावयाचे सुविधा क्षेत्र हे विकास योजनेतील आरक्षणाशी समकक्ष समजण्यात येत असल्यामुळे या सुविधा क्षेत्रातील बांधकाम योग्य ५०% क्षेत्राचा समावेशक आरक्षणाच्या माध्यमातून विकास अनुज्ञेय

करण्यात यावा व खुल्या स्वरुपात ठेवावयाचे उर्वरित ५०% क्षेत्राचा विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतूदीनुसार हस्तांतरणीय विकास हक्क/ चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय करण्यात यावा.जर सदर संपूर्ण सुविधा क्षेत्र म.न.पा.स विनामूल्य हस्तांतरीत केले तर अर्जदारास प्रचलित नियमानुसार या क्षेत्राचा हस्तांतरणीय विकास हक्क अनुज्ञेय राहील.

२) संबंधित कंपनीने /खरेदीदाराने विकास नियंत्रण नियमावलीप्रमाणे औद्योगिक विभागात समाविष्ठ असणाऱ्या क्षेत्राचा वापर रहिवास व वाणिज्य कारणासाठी करण्याच्या धोरणानुसार मूळ चटई क्षेत्र निर्देशाकांच्या (Base F.S.I.) २०% क्षेत्रफळाएवढे ३० चौ.मी. ते ६० चौ.मी. क्षेत्रफळाच्या परवडणा-या सदनिकांचे (Affordable Housing tenements) बांधकाम करणे बंधनकारक राहील .या सदनिकांची विक्री विकासकाने खुल्या बाजारात करणे अनुज्ञेय राहील.

३) याशिवाय परवडणाऱ्या घरांच्या उपलब्धततेकरीता (Affordable Housing) मूळ चटई क्षेत्र निर्देशाकांच्या (Base F.S.I.) २०% क्षेत्रफळाएवढे बांधकाम क्षेत्र आर्थिकदृष्ट्या कमकूवत गट (EWS) व अल्प उत्पन्न गट (LIG) यांच्यासाठी घरे बांधून म्हाडाने मंजूर केलेल्या लाभार्थींना वितरित करणे बंधनकारक राहील. ही विक्री नोंदणी महानिरिक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, पुणे यांनी दरवर्षी प्रसिद्ध केलेल्या वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्त्यातील बांधकाम खर्च अधिक २०% अतिरिक्त दरापेक्षा जास्त नाही इतक्या दराने वितरित करणे आवश्यक राहील. कंपनीने / खरेदीदाराने वार्षिक बाजारमूल्य दराच्या १०% रक्कम म्हाडाला प्रशासकीय खर्च म्हणून देणे आवश्यक राहील. (संबंधित कंपनी/ खरेदीदारास बांधकाम केलेल्या क्षेत्रासाठी अतिरिक्त F.S.I. अनुज्ञेय राहील.) सदर २०% बांधकामाखालील क्षेत्र एकूण चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या गणनेमधून वगळण्यात येईल. (Free of F.S.I.)

४) या व्यतिरिक्त महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ व विकास नियंत्रण नियमावली अंतर्गतच्या सर्व तरतूदी लागू राहतील.

संबंधित कंपनीस / खरेदीदारास प्रचलित नियमानुसार स्थानिक प्राधिकरणास हस्तांतरीत करावयाचे क्षेत्र व आरक्षण क्षेत्र यासाठी T.D.R./F.S.I. अनुज्ञेय राहील.

५) <u>अधिमूल्य रक्कम आकारणी करण्याची कार्यपद्धती खालीलप्रमाणे :-</u>

i) कंपनी/ खरेदीदारास संपादित जमिनीच्या विक्री अथवा वापरातील बदलास अथवा जमीन तारण / गहाण ठेवणे तसेच संबंधित जमिनीवर T.D.R., Additional F.S.I. आणि Fungible F.S.I. इत्यादीचा वापर करण्यासाठी परवानगी देतांना तेवढ्या पूर्ण क्षेत्रासाठी नोंदणी महानिरिक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, पुणे यांनी दरवर्षी प्रसिद्ध केलेल्या चालू वर्षाच्या बाजारमूल्य दर तक्त्यातील खुल्या जमिनीच्या दरानुसार परिगणित होणा-या जमिनीच्या मूल्यांकनाच्या येणाऱ्या रकमेच्या ४०% रक्कम किंवा नागरी कमाल जमीन धारणा कायद्यांतर्गत कलम २० खाली सूट प्राप्त जमीन असल्यास त्यासंदर्भातील शासनाच्या प्रचलित धोरणानुसार जमिनीची विक्री / वापरात बदल याकरिता परिगणित होणारी १००% रक्कम यापैकी जास्त असणारी रक्कम अधिमूल्य रक्कम म्हणून वसूल करण्यात यावी.

ii) संबंधित कंपनीने सदर संपादित जमीन वापरासंदर्भात शर्तभंग केला असल्यास संपादित जमिनीच्याबाबत विक्री अथवा वापरातील बदलास अथवा जमीन तारण / गहाण ठेवणे तसेच संबंधित जमिनीवर T.D.R., Additional F.S.I. आणि Fungible F.S.I. इत्यादीचा वापर करण्यासाठी परवानगी देतांना तेवढ्या पूर्ण क्षेत्रासाठी नोंदणी महानिरिक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, पुणे यांनी दरवर्षी प्रसिद्ध केलेल्या चालू वर्षाच्या बाजारमूल्य दर तक्त्यातील खुल्या जमिनीच्या दरानुसार परिगणित होणा-या जमिनीच्या मुल्यांकनाच्या येणाऱ्या रकमेच्या ७५% रक्कम किंवा नागरी कमाल जमीन धारणा कायद्यांतर्गत कलम २० खाली सूट प्राप्त जमीन असल्यास त्यासंदर्भातील शासनाच्या प्रचलित धोरणानुसार जमिनीच्या विक्री / वापरात बदल याकरिता परिगणित होणारी १००% रक्कम यापैकी जास्त असणारी रक्कम अधिमूल्य रक्कम म्हणून वसूल करण्यात यावी.

वरील क्रमांक i) व ii) मध्ये विकास नियंत्रण नियमावलीप्रमाणे (I to R) औद्योगिक विभागात समाविष्ट असणा-या क्षेत्राचा वापर रहिवास व वाणिज्य कारणासाठी करण्याच्या धोरणानुसार अथवा इतर नियमामुळे काही अधिमूल्य शासनास अशा वापरातील बदलापोटी देय असेल,तर अशी रक्कम महसूल विभागास प्रस्तुत धोरणाच्या अनुषंगाने वरीलप्रमाणे देय रकमेत समायोजित करण्यात यावी.

ड) <u>जमीन विक्री अथवा वापरात बदल करण्यासाठी परवानगी देण्याची कार्यपद्धती :-</u>

१) कंपनीने स्वयंस्पष्ट व परिपूर्ण प्रस्ताव संबंधित जिल्हाधिकाऱ्यांना सादर करावा.

२) प्राप्त प्रस्तावाची जिल्हाधिका-यांनी संपूर्ण शहानिशा शासन धोरणानुसार करुन विभागीय आयुक्तांमार्फत त्यांच्या अभिप्रायासह प्रस्ताव शासनास सादर करावा.

३) शासन स्तरावरून जमीन विक्री अथवा वापरात बदल करण्यासाठी परवानगी देण्यासाठी भूसंपादन समितीच्या शिफारशीनुसार शासन मान्यतेने अंतिमरित्या निर्णय घेण्यात येईल.

सदर शासन निर्णय हा संदर्भाधीन क्र.१ व २ नुसार गठीत करण्यात आलेल्या समितीने शासनास सादर केलेल्या शिफारशी अहवालानुसार तसेच राज्य मंत्रिमंडळाच्या दि.०२.०१.२०१८ रोजीच्या बैठकीतील मान्यतेस अनुसरून निर्गमित करण्यात येत आहे.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आलेला असून त्याचा संकेतांक क्र २०१८०१११७०२३६९४१९ असा आहे. सदर आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकीत करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

Subhash K Gawade

Digitally signed by Subhash K Gawade
DN: c=IN, o=Government Of Maharashtra, ou=Revenue And Forest, postalCode=400032, st=Maharashtra, 2.5.4.20=40b8b2876e2135f5b158b877f59754b2a7ddf64e0cf59f2dc33ad60b8bce5bcd, cn=Subhash K Gawade
Date: 2018.01.11 17:06:34 +05'30'

(सु. कि. गावडे)

सह सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

१) मा.राज्यपाल, महाराष्ट्र राज्य यांचे सचिव,राजभवन मलबा हिल,मुंबई

२) मा.मुख्यमंत्री यांचे अपर मुख्य सचिव,मंत्रालय,मुंबई

३) मा.मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय,मुंबई

४) अपर मुख्य सचिव (वित्त), वित्त विभाग,मंत्रालय,मुंबई.
५) अपर मुख्य सचिव (उद्योग),उ.उ.व का.विभाग,मंत्रालय,मुंबई.
६) अपर मुख्य सचिव (गृहनिर्माण) ,गृहनिर्माण विभाग,मंत्रालय,मुंबई
७) प्रधान सचिव (महसूल, मुं.शु. व नों.), महसूल व वन विभाग,मंत्रालय,मुंबई
८) प्रधान सचिव (नवि-१), नगरविकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई
९) प्रधान सचिव (वि.व न्या.विभाग),विधी व न्याय विभाग,मंत्रालय, मुंबई
१०) सचिव (वने), महसूल व वन विभाग,मंत्रालय,मुंबई
११) मा.मंत्री (महसूल)यांचे खाजगी सचिव,मंत्रालय,मुंबई
१२) मा. राज्यमंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई
१३) महालेखापाल (लेखा व अनुज्ञेयता) महाराष्ट्र ½, मुंबई/नागपूर.
१४) महालेखापाल (लेखा परीक्षा) महाराष्ट्र ½, मुंबई/नागपूर
१५) प्रधान सचिव, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई
१६) जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक, भूमी अभिलेख, पुणे
१७) नोंदणी महानिरिक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
१८) महासंचालक, माहिती व जनसंपर्क संचालनालय, मुंबई
१९) सर्व विभागीय आयुक्त
२०) सर्व जिल्हाधिकारी
२१) अधिदान व लेखा अधिकारी, मुंबई
२२) निवासी लेखाधिकारी, मुंबई
२३) सर्व सहसचिव / उपसचिव, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
२४) सर्व मंत्रालयीन विभाग, मंत्रालय, मुंबई
२५) अ-१/ अ-३ / अ-४ कार्यासने, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई
२६) निवडनस्ती (अ-२).